

熊本大学学術リポジトリ

Kumamoto University Repository System

Title	建築隣人の住環境面における法的利益の位置づけ : まちづくり法と原告適格論の視角から
Author(s)	岩橋, 浩文
Citation	熊本大学社会文化研究, 3: 107-132
Issue date	2005-03-31
Type	Departmental Bulletin Paper
URL	http://hdl.handle.net/2298/2849
Right	

建築隣人の住環境面における法的利益の位置づけ

— まちづくり法と原告適格論の視角から —

岩 橋 浩 文

序 論

1. 問題関心と課題の設定

地域の住環境は、都市計画法、建築基準法を中心とする、いわゆる都市法によって規制されている。それにもかかわらず、土地や建物のトラブルは、日本中で頻発している。例えば、「住宅地なのに中高層マンションの工事が始まった」というように、住民は建築計画に気づくのが遅く、結果的に日照や通風など住環境面の悪化を強いられている。しかし、業者は、いずれのケースでも都市法上、形式的にみて「違法ではない」と主張している。国は、規制緩和を進めており、経済効果を重視した開発優先の姿勢である。自治体は、開発指導要綱を定めて業者を指導してきたが、最高裁による厳格な法治主義に基づく法的有効性の判断により、拘束力を失ってしまった¹⁾。そのため、建築隣人²⁾は、住居系の用途地域³⁾においてさえも住環境面の悪化を余儀なくされ、反復的に生じている建築紛争に巻き込まれている⁴⁾。

建築紛争の根底には、都市法上「違法なものでなければ建築は自由」⁵⁾という社会的認識がある。本稿の問題関心は、これを出発点として次の3点にある。まず、都市法における土地利用・建築規制の根底には、必要最小限規制⁶⁾、生産優先の思想⁷⁾、国家高権の理論⁸⁾が潜んでいること。次に、都市法の運用段階では、自治体における行政過程及び裁判所への行政訴訟の提訴において、建築隣人が救済されにくい法的仕組みがあること⁹⁾。最後に、「人」の関わり方からみた場合、まちづくりにおける住民参加論と、行政訴訟のうち、とりわけ取消訴訟における原告適格論とが別次元で議論されてきたことである。

以上に述べた問題関心を抱きつつ、本稿の課題は、住民が自治の視点から住環境の形成をコントロールし、併せて建築紛争を予防し、それによって建築隣人の法的地位を位置づけることである。この課題は、具体的には2つの側面から捉えられる。1点目は、自治体が良好な町並み景観や生活環境を保つために、都市法における規制の網の目を細かくし、さらに法律で対応できない部分を「まちづくり条例」で補うことである。2点目は、建築隣人が自己の住環境面の利益を確保するために、裁判所に訴えるときの訴訟要件を広く認めることである。

2. 分析視角（まちづくり法・原告適格論）と素材（手続規定・景観訴訟）

上述の課題のうち、1点目の側面については、従来、都市計画は「国の地域詳細計画」としての要素が強かった。今後は、これに自治の要素を加えて、地域住民の意思に基づく「地域の管理計画」として見直していくことが、理論的にも実際的にも重要な問題となる¹⁰⁾。上述の2点目の側面について

まちづくり法の領域については、従来から五十嵐敬喜¹³⁾、小林重敬¹⁴⁾らの研究がある。それにもかかわらず、再びこれを取り上げるのは、これらの研究では、自治体が法律や条例を駆使して総合的なまちづくりを進めることに重点を置いている反面、住民の意思に基づく「地域の管理計画」を具体的にどのような手続きで練り上げていくのか、という点が曖昧なまま残されているからである。次に、原告適格論については、従来、原告適格の判断は「法律上の利益」を有する者の「解釈」を通じて行われてきたが、判例は「法律上保護された利益」説に立ち、学説は「法的な保護に値する利益」説に立っている。まちづくりの領域については、限られた地区内でのみ共通する利益が対象となるため、いずれかの説だけでは不十分である¹⁵⁾。最近の下級審裁判例においては、限られた地区内での利益として景観利益を認める事例が見られはじめ¹⁶⁾、2004年には景観法が制定された¹⁷⁾。さらに学説においても、公共の利益と個人の利益の中間に「共同的利益」を位置づけ、これによって原告適格を認めようとする点に議論の進展がみられるのである¹⁸⁾。

よって本稿では、①のまちづくり法については、まちづくり法に基づいて住民が関与できる手続規定を素材として、住民が主導的に住環境をコントロールするために、住民提案が可能になった地区計画制度¹⁹⁾を活用するための具体的手続²⁰⁾に留意しながら、検討を加えることとしたい（1. まちづくり法）。また、②の原告適格論については、景観訴訟及び新たな学説を素材として、建築隣人の共同的利益ないし集団の利益に基づく法的地位を位置づけるために、住環境面における「地域的共通利益」²¹⁾を見出すことに留意しながら、検討を加えることとしたい（2. 原告適格論）。

3. 本稿の目的と研究領域の限定

本稿の目的は、冒頭に述べたような住環境面の紛争に表れる「建築隣人の住環境面における法的利益」の問題に関し、法令・判例・学説の不十分さと、それからの示唆を出発点として、建築隣人の法的地位を位置づけることである。そのため、自治体と住民による地区レベルのまちづくり行政を念頭において、地区レベルの住民自治の実践を起点とする理論的な研究を行い、関係者に新たな知見を示すことを意図している。

したがって、土地所有権への内在的制約としての権利濫用論、不法行為法に由来する受忍限度論、憲法における人格権論・環境権論に基づく議論、土地所有の歴史的性格から所有権や法関係について論じる議論、条例による財産権規制の議論、建築協定などの点については、直接には検討の対象としない²²⁾。

1. まちづくり法 — 住民による住環境の法的コントロール

本章では、建築紛争を予防し、良好な住環境を創出するために、まちづくり法によるコントロールについて検討する。まず、1.1では、都市法の手続法的側面と実体法的側面における特徴と課題について考察する。続いて1.2では、地方分権がまちづくり法にもたらした影響と自治の可能性について検討する。

1.1 都市法の特徴と課題

1.1.1 手続法的特徴（都市計画の策定手続）

都市計画法における都市計画の策定手続では、次のように住民参加の仕組みが法定されている。ま

ず、都市計画の案の作成段階では、公聴会等による住民等の意見反映（16条）及び地区計画等の案の内容となるべき事項の申し出（16条3項）がある。次に、決定段階では、案の公告・縦覧（17条1項。計画理由書の添付を含む）及び意見書の提出（17条2項）・都道府県都市計画審議会への要旨の提出（18条2項）がある。

しかし、こうした参加規定に対する批判として、案が固まっていた修正の余地が少なく、公聴会の開催が行政の裁量に委ねられており、2週間の縦覧期間中に意見書を提出するのは困難であり、意見書への回答義務がなく、審議会に住民代表が含まれていない、ということが従来から言われている²³⁾。

以上から、住民参加手続のポイントは、意見書が行政学上の住民参加の一形態として位置づけられるに過ぎなかったことである。しかし、今後は、第三者である建築隣人の住環境上の利益を考える場合、意見書の提出権は事実上の行為ではなく、手続法的権利として捉えられるのである²⁴⁾。

1.1.2 実体法的特徴（土地利用規制）

都市法の根底には、土地利用規制の視点からみた場合、一貫して流れている特徴がある²⁵⁾。ここでは、以下の3点について述べる。

①土地所有権と最低限の規制

日本では、原則として、土地をどのように使い、だれに売り、どれだけ収益をあげても自由とされてきた。この背景には、明治29年に制定された現在の民法が「所有者ハ法令ノ制限内ニ於テ自由ニ其所有物ノ使用、収益及ヒ処分ヲ為ス權利ヲ有ス」（206条）とし、さらに「土地ノ所有権ハ法令ノ制限内ニ於テ其土地ノ上下ニ及フ」（207条）と定めていることがある²⁶⁾。

第二次世界大戦後に制定された日本国憲法でも、「財産権は、これを侵してはならない」（29条1項）と定めている。ただ、これも「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める」（同2項）としている。したがって、自由な土地利用は、法律によって制限されることがあるという仕組みになっている²⁷⁾。

これに対応する形で、公法としての都市計画法や建築基準法が、土地所有権の規制法として制定された。ところが、上述したように、憲法や民法が強く保障する土地所有権の下では、規制は少なれば少ないほどよく、緩ければ緩いほどよいとされてきた²⁸⁾。そのため、民法学の視点からは、日本における土地所有のあり方を、「特異に強大な土地所有権」²⁹⁾と呼び、行政法学の視点からは「『建築の自由』の克服」³⁰⁾と表現されている。土地法の視点からは、土地法を一言で表現すれば「土地所有権中心主義」³¹⁾と名づけられている。このように土地所有者に認められた諸種の制限からの自由は、「建築の自由」とも呼ばれている³²⁾。

②基幹的法律としての都市計画法

土地利用規制の視点から法制度の変遷をたどると、1968年に現在の都市計画法が制定され、1974年に当時の列島改造による乱開発への反省を踏まえて国土利用計画法が制定された。その後、バブルによる地価高騰への対応として、1989年に土地基本法が制定された。これ以来、土地利用規制の法体系は、土地基本法の理念の下で国土利用計画法が国土を5つの地域（都市・農業・森林・自然公園・自然保全の各地域）に区分し、それぞれの地域ごとに中心となる基幹的法律³³⁾が位置づけられている。それぞれの基幹的法律には、縦割りに所管省庁がついており、土地利用の「計画」と「規制」の仕組みが定められている。都市計画法は、このうちのひとつとして位置づけられる。

土地利用の視点からみた都市計画法は、都市計画の基本法ともいべきものである。すなわち、重要な上位法（土地基本法、国土利用計画法、国土総合開発法、都市圏整備関係法など）、姉妹法（建築基準法）、開発・再開発の施行法³⁹⁾、都市施設の関係法⁴⁰⁾などが、全体として広義の都市計画の法制を構成している³⁶⁾。

ところが、上位法の実情をみると、土地基本法は「公共の福祉優先」（2条）を規定したが、この規定は既存の法律には行き渡っていない³⁷⁾。また、国土利用計画法は、土地利用の総合的な計画を定めたものの、後追いでできたため、個々の行為規制は5つの基幹的法律に委ねている。その結果、基幹的法律を根拠にして国や自治体がそれぞれの計画をつくり、それに基づいて許認可を行うため、国土利用計画は基幹的法律に基づいて定める計画の地域指定をそのまま反映させた追認的なものになっている³⁸⁾。

以上から、都市部では、都市計画法を頂点として実質的な計画と規制が定められているのである³⁹⁾。

③面的・対物的な規制追加方式

日本では、都市法上「違法なものでなければ建築は自由」を原則としているのに対して、欧米諸国では「計画なければ開発なし」として建築不自由を原則としていることが、しばしば言われてきた⁴⁰⁾。建築不自由の原則の下では、土地利用計画を立てなくても環境や自然は保全される。これは、開発者が開発の必要性を主張・立証する責任を負い、それに成功した場合にのみ、開発のための土地利用計画が立てられるからである⁴¹⁾。

一方、日本の都市計画における土地利用規制は、欧米諸国と比べて建築の自由度が高く、規制を追加していく方式がとられている。例えば、都市計画区域の指定→市街化区域と市街化調整区域の線引き→用途地域の指定→地区計画の策定というように、面的に規制が強化されていく。このときの規制対象は、土地や建物など対物的性格のものである⁴²⁾。

1.1.3 行政法学的課題

都市法は、上述したような参加と規制の特徴を持ちつつ、行政法学的な側面において次のような課題を内包している。

①三面関係としての住環境

従来から、都市法だけでは住環境面の問題に対処できなかった。そのため、面的規制から「空間」を対象とした規制の必要性が、行政法学においても早くから意識されていた⁴³⁾。その意味で、面的な「土地法」からの脱却でもある。すなわち、都市をめぐる法現象は、「土地法現象のレベルにのみ収斂させて分析・把握することは、場合によっては視野を狭隘化させ、解決すべき問題や課題を部分化させてしまうおそれも生じさせる」⁴⁴⁾と指摘されている。

空間としての捉え方は、住環境を法的な側面からみた場合、行政法学では第三者を考慮する行政活動（三面関係）として表れる。今日、行政法学の課題の一つは、このように行政庁と名宛人ばかりでなく、建築隣人の住環境面の利益のように多数の当事者が関与する行政法関係における利益の調整及び紛争の解決である。

②住民参加論と原告適格論の結合

従来、住環境の問題は、まちづくりの問題として住民参加の視点から議論されてきた。しかし、「人」に着目したとき、人の関わり方が、住民参加論と被害者救済の手続論でそれぞれに議論されて

きた⁴⁹。つまり、まちづくりにおける参加論では、自治体の制度枠又は住民自治の制度枠に絡んだ住民個人の立場に焦点が当てられてきた。一方、被害者救済の手続論では、建築隣人の権利・利益の保護が議論されてきた。これは、上述した三面関係として捉えられる。そして両論は、同じ住環境を対象としている以上、法的な視点から結びつけて考えることが課題となる⁴⁹。

③住民の手続当事者としての位置づけ

住民参加を法的に位置づける仕組みは、都市計画法上、公聴会、公告・縦覧、利害関係人の意見書提出などについて規定されている。さらに、行政手続法に定める「申請者以外の者」(10条)の権利・利益保護規定の導入により、第三者保護のための手続法的地位が一般法として規定された。しかし、現在でも都市計画決定のプロセスに住民参加が実質的に担保されていないことは、住民にとって制度上の大きな課題である⁴⁹。

住環境は、近隣生活圏、地区生活圏、それ以外の広域生活圏の関係をみると、それぞれの諸利益が多層に存在し、相互の補完または規制の関係にある。また、確立した権利とそれ以外の諸利益というように、質においての重層性もある。したがって、これらの権利や諸利益を調整し、関係者の合意を図ることが不可欠となる。よって、今後は、そのための公的な手続規定を設け、住民を手続当事者として位置づけることが課題となる。

1.2 地方分権によるまちづくり法の可能性

本節では、地方分権による法改正が、まちづくり法の手続法的側面と実体法的側面にもたらした影響について考察し、その上で、住民主導による住環境のコントロールを図るために、手続法・実体法の両面を併せ持つと思われる「地区計画」(都市計画法12条の5)について検討する。

1.2.1 分権化とまちづくり法

①委任条例の拡大

まず、都市計画法では、地方分権一括法に基づく改正が1998年に実現し、国と自治体間に分権化が図られた。さらに2000年の改正により、都道府県と市町村の関係の明確化、条例への委任規定の拡大、住民参加の促進が図られている。

2000年の改正法で拡大した委任規定は、(a) 開発許可の基準の強化・緩和及び最低敷地面積の制限、(b) 市街化区域に隣接する市街化調整区域における開発行為の立地基準、(c) 特定用途制限地域制度の創設、(d) 地区計画の住民参加手続の充実(16条3項)、(e) 都市計画決定手続の条例による付加(17条の2)である。加えて、2002年の改正法により、(f) 都市計画の提案制度(21条の2～5)が創設されている。

これらの内容を手法別にみると、条例に、「開発許可基準」を委ねる(a)、地区の「指定要件」を委ねる(b)、地域の「制限内容」を委ねる(c)、「住民参加手続」を委ねる(d)(e)(f)、に整理することができる⁴⁹。

次に、2004年に制定された景観法では、条例に委任した条項が23ある。そのうち、不可避的に私益との衝突が生ずるため最も重視される委任規定は、景観地区工作物制限条例(72条1項)、開発行為等の規制(73条1項)、地区計画等形態意匠条例(76条1項)である。これらの条例は、政令で定める基準に従って定めることになる。

23ある委任規定の内容を手法別にみると、計画策定の手続、行為の届出、認定の手続、開発行為等の規制、工作物についての規制、建築物についての規制など、これまで自治体が自主的な景観条例でコントロールしてきた内容がほとんど盛り込まれている。

したがって、自治体は、都市計画法における風致地区や地区計画とともに、地域の実情に応じた実体的規制をすることが可能になる。さらに、認定制度が設けられている点で、景観に対する自治体の権限と責任は、完結的に拡大したといえる。今後は、自主条例としての景観条例から、景観法及びこれに基づく命令に根拠を持った委任条例としての景観条例に、衣替えしていくものと思われる。

②手続法的側面での影響

a) 建築確認・検査の民間開放と指導要綱の弱体化

建築基準法における建築確認（6条）と完了検査（7条）の業務は、2000年から民間に開放するまちが開かれた。その結果、自治体では、マンション紛争への対応が難しくなった。すなわち、分権改革によって都市計画・建築行政が自治体の自治事務になっても、建築主が民間の機関に建築確認を申請した場合、民間の機関は純粋に建築基準関係規定（同法令9条）に適合しているかの判断のみをすることになる。すると、マンション紛争では、都市法上「違法ではない」と判断されるケースがほとんどであるから、住民の暮らしや生活への悪影響が明らかな計画であっても、自治体や住民の意思とは無関係に、建築基準関係規定に適合するものとして確認済証が交付される（同法6条の2）。このとき、自治体と住民は、地方自治の当事者であるにもかかわらず、地域の住環境をコントロールできないまま傍観者に陥ってしまう。民間開放は、国の法令の執行だけを徹底しようとするあまり、自治体が総合的にまちづくりに関わっていく機会を失わせているのである⁴⁹⁾。

さらに、自治体は、確認事務と同時にやってきた開発指導要綱に基づく行政指導の機会を失った⁵⁰⁾。これでは法令の不十分な点を補うことは困難であり、地域に即した対応もできない⁵¹⁾。地方分権が実施された反面、個別法の純粋な執行を求めている点で中央統制が強化されているのである。

b) 並行条例の有用性

分権改革前は、まちづくり条例を制定しても、建築基準関係規定に該当しない限り、特定行政庁が工事の着工を止めることはできないと考えられてきた。ところが、今日では、法律に基づく手続とは別に条例に基づく手続を定めて、一つの建築に複数の許認可が独立して判断される仕組み（以下「並行条例」という。）を定めることにより、可能となる。具体的には、着工前の届出、建築計画の事前公開・現地への掲示、住民説明会の開催、説明書や報告書の提出などを義務づけるだけでも効果がある。これらの過程を経ることにより、計画段階において情報を入手し、業者と交渉の場を持つことができる。

さらに、たとえ確認済証が交付されても、それだけで建築工事や土地利用の改変を行っていいことにはならない。すなわち、並行条例に違反している場合、条例に工事停止命令その他の処分が規定されていれば、条例に基づいた措置をとることができるのである⁵²⁾。

③実体法的側面での影響

a) まちづくり条例への制約

都市計画法は、1998年に分権対応をする改正が行われた。当時は、機関委任事務が廃止されて自治事務になることから、自治体による自由なまちづくりへの期待が膨らんでいた。

ところが、これまで条例への委任規定は増えたが、自主条例の活用は進んでいない⁵³⁾。条例制定権

の限界は、「法令と条例」の関係を定める地方自治法14条1項が基本的に変わらなかったものの、「法律の定めるところにより、建築物の構造、設備…その他…地域等に関し制限を設ける」と規定していた同法2条3項18号（改正前）が削除されたので、拡大したかのように見える。しかし、自治体は「義務を課し、又は権利を制限するには、法令に特別な定めがある場合を除くほか、条例に」よるとする同法14条2項の規定が、依然として条例への制約となっている。

都市計画法は、現在も自主条例の制定について完結的な解答を与えていない。その上、この自治事務には、分権対応に伴う1998年の都市計画中央審議会1次答申が「現行法の規定は、法目的に対応して最低限の規制又は規制の上限を定めている規定も多く、この場合には、これらの規定と異なる条例の制定は許されないという考え方は、都市計画事務が自治事務と構成されても、変わらないと考えられる」⁵⁰⁾と述べるように、限定がついている⁵¹⁾。一方、分権前に定められた自主的まちづくり条例は、地方分権の結果、認知されたわけでもない⁵²⁾。

よって、これまで問題とされてきた実体的な面での自主的まちづくり条例の限界は、基本的に残るとみなしなければならないのである⁵³⁾。

b) 景観法における隣人保護性

2004年に制定された景観法では、景観地区における建築物の形態意匠について、行為の制限を都市計画に定めることとされている（62条）。そして、景観地区内において建築行為をしようとする者は、あらかじめ市町村長の認定を受けなければならないことが定められた（63条）。そこで、認定による景観的利益の享受主体として、建築隣人が含まれるか、が争点として考えられる。すなわち、この認定がなされた場合、景観地区内の建築隣人は、この認定の可否を争って取消訴訟を提起するための原告適格を有するか、が新たな問題となる。

1.2.2 住民自治としての地区計画

ここでは、手続法・実体法の両面を併せ持つと思われる地区計画の制度について考察する。

①実体法的側面

地区計画は、西ドイツのBプランの制度を参考にして、1980年の都市計画法改正によって創設された（12条の5）。地区計画は、用途地域などの大まかな都市計画の下での開発許可と、建築基準法に基づく敷地ごとの建築確認との間にあたる「地区の範囲」を対象とする。具体的には、ある一定のまとまりを持った地区を対象として、その地区の実情にあった道路公園等の施設整備及び土地利用についての詳細計画を作成し、市町村が都市計画に定めることによって地区ごとのまちづくりを実践していくための制度である。したがって、この制度を活用すれば、大小の規制の間で抜け落ちるミニ開発を防ぐことができ、それぞれの地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な住環境の街区を整備し、保全することができる。

地区計画の規制面の特徴は、国が市街地環境の最低水準を維持するために「法律」によって都市計画を決めてきたのに対し、住民や自治体が「地区住民の合意」によって地区レベルにおける土地利用規制を可能にする点にある⁵⁴⁾。また、誰に対しても効力を有する点で建築協定⁵⁵⁾と異なる。

②手続法的側面

地区計画は、規制の根拠からみた場合、それまでの要綱に基づく行政指導を、「法律に基づく勧告」として法定化した点が注目し値する⁵⁶⁾。そのため「地区計画は市町村が指導要綱で行ってきた町づく

りの実績を率直にうけとめ、これを積極的に活用すべく法的根拠を与えた」⁶¹⁾ ものとして評価されている。

しかし、この制度は、市町村にその策定を義務づけるものではない。この制度の活用は、市町村の任意に委ねられている。そのため、地区計画の区域外では、依然として「建築の自由」の側面が強く存続し、スプロールやミニ開発の進行を止めることができない⁶²⁾。さらに、都市計画（地区計画を含む）は国が決めるものとされてきたため、住民は「自分で決める」という観念に乏しい。しかも、地区計画の制度は、自由を増加するというよりも、自由を制限するものである。したがって、ニュータウンの開発にあたって業者があらかじめ指定を受けるような場合は別として、一般的にはほとんど振り向かれないのが実情である⁶³⁾。

よって、今後は、まちづくりに関心を持つ市民を多く育てることができるよう、参加の制度を設計することにその努力を傾けることが、行政本来の任務と思われるのである⁶⁴⁾。

③住民提案制度

地区計画は、2000年の法改正によって住民提案（申し出）制度（16条3項）⁶⁵⁾ が創設されたので、今後の活用が大いに期待される。ところが、現実には、この制度の活用を遅らせている要因が3つある。それは、第1に、自治体ではこの制度を実施するための手続条例の制定に消極的であり⁶⁶⁾、第2に、仮に手続条例が制定されたとしても、次は住民の間でこの制度を活用することについての合意形成を図らなければならない、第3に、その内容についても100%近い合意を得なければならないのである⁶⁷⁾。

そこで、住民提案制度が本来の趣旨に即して十分活用されるようにするために、「住民の合意率と計画区域の面積に応じた適用が図られるべき」との認識から、あらかじめ住民提案の手続きを基準化しておくことが必要不可欠となる。

1.2.3 地区計画の住民提案手続条例の基準化

ここでは、都市計画法16条3項の委任条例に基づいて、住民が地区計画の提案（申し出）をする際の具体的な基準（以下「住民申し出の基準」という。）となるものについて検討する⁶⁸⁾。

①小さな公共でのルール

まちづくりにおける公共性の醸成は、強大な土地所有権のもとで様々な手法を取り込みながら、全員合意を前提とするわが国の風土に大きく影響されている。そして、ほぼ全員の合意によって小さな公共性（まちづくりのルール）を成立させている現状では、合意形成に非常に多くの時間と労力を費やさなければならない⁶⁹⁾。

ところが、土地所有権の概念は、必ずしも絶対的ではない。都市計画法においても2002年の改正により、土地所有者、まちづくり協議会、NPO等が、0.5ヘクタール以上の区域について、土地所有者等の3分の2以上の同意を得て都市計画の提案をすることが制度化されている（法21条の2～5）。

そこで、土地利用における公共性、あるいは住環境面における公共性を考えると、これらは、国が持つ「大公共」、自治体を持つ「中公共」、近隣社会が持つ「小公共」に分けることができる。そして小公共においては、都市計画の決定権限が段階的構造を有するのと同様に、「小さな公共性があればその程度に応じて土地利用を制限できる」と考えられる。そこで、「地区の規模と合意率」という2つの尺度を用いて、当該地区で選択できる規制項目を住民が導き出せるように、基準化しておくこと

が考えられるのである。

②「住民申し出の基準」の提案

地区計画の住民提案制度では、市町村条例で「申し出の方法」と「申し出のできる地区計画の内容」を定めることができるようになった。都市計画運用指針⁷⁰⁾においても、申し出の方法には、申し出に必要な関係者等の合意率（全員、過半、一人でも可能か）、対象となる地区（全ての地区で可能か、一定の条件がある地区のみか）、新規・変更の別（新規の決定を対象とするか、変更を対象とするか）について、市町村の判断で条例に定めることができるとされている。また、地区計画の内容についての申し出も、その範囲等を条例で定めることが可能とされている。

新たな基準において公共性を確保するためには、都市計画の技術的な側面（法令）における妥当性と、社会的側面（常識）における合意性が求められる。そこで本稿では、良好な住環境を維持保全するために、住居系の用途地域⁷¹⁾を対象として、規模と合意率に応じて当該地区で選択できる規制項目を住民が導き出せる「住民申し出の基準」（図2）を提案する。

図2 住民申し出の基準

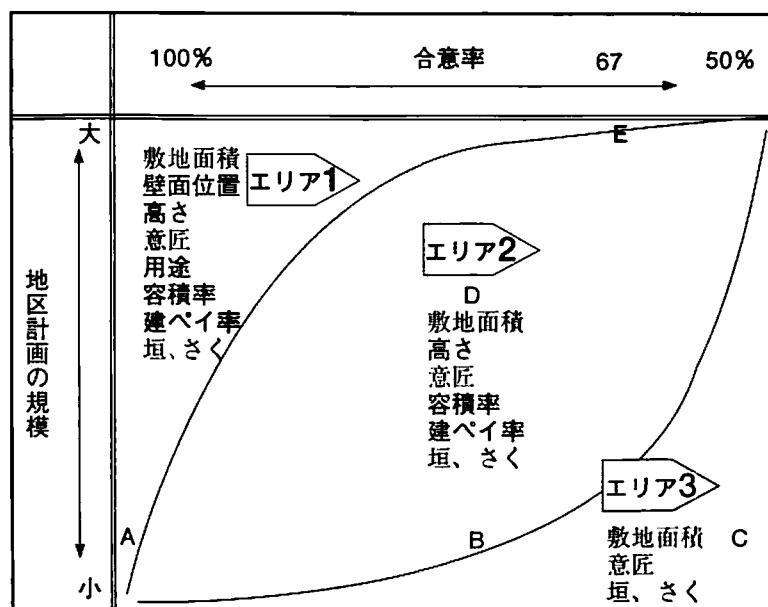


図2の説明をすると、縦軸は、都市計画区域に対する地区計画の規模であり、横軸は住民の合意率である。そして、図中の領域をエリア1～3に区分し、その中に規模と合意率に応じて当該地区で選択できる規制項目（地区整備計画の項目）を示している。

まず、縦軸の規模は、最低限を0.3ヘクタール以上とし、10戸程度からの適用を考えている。この点は、都市計画の提案制度における規模の要件が原則として0.5ヘクタール以上となっていることから、詳細計画である地区計画ではそれ以下とした。また、規模の上限は、10ヘクタール程度で設定し、よいと考えている⁷²⁾。

次に、横軸の合意率は、原則として過半数以上としているが、大規模な場合には3分の2以上に達

しないと選択できる規制項目を制限することとした。この点は、規模が大きくなれば全体計画である都市計画と近似するため、両制度のバランスを保つために、都市計画の提案制度が3分の2以上としていることに合わせたものである。

③モデルケースでの検討

最後に、図2の適用について、モデルケースに当てはめて検討する。第1に、10区画程度の小規模な住宅地の場合、縦軸では最下部に位置するので全員に近い合意が求められる(A点)。しかし、選択できる規制項目を減らすことにより、4分の3程度の合意率でもエリア2において対応することができる(B点)。さらに、それ以下の合意率でも、過半数以上あればエリア3において最小限のことについて決めることができる。第2に、中規模な住宅地の場合、エリア2の適用範囲が広いのが特徴である。もともとエリア2では、地区計画を使いやすくするために、一定の合意率で多くの規制項目を選択できることを意図している。この制度が実現した場合、活用が最も期待されるエリアである。第3に、数百区画ある大規模な住宅地の場合、エリア1において3分の2以上の合意率が求められる(E点)。また、3分の2未満であっても、過半数を超えればエリア2で対応できることになる。

2. 原告適格論——建築隣人の法的地位

地区計画によって規制が詳細化され、住民参加の手続きが保障されたとしても、不当な意思決定や行政処分がなされた場合、それを法的に争う手段がなければ建築隣人の法的地位は空虚なままでしかない⁷³⁾。

そこで本章では、建築隣人の意思を法的に尊重するために、原告適格論について検討する。この点について、法制度や判例理論は、極めて制限的なものとなっている。これをどう克服していくかは、今後、最も重要な課題の一つである。

このような認識から、2.1では、都市づくりの行政決定の段階的構造を把握し、その上で各段階における決定に対して不服がある場合、建築隣人は裁判所への出訴が認められるのか、という点について考察する。次に、2.2では、第三者による行政訴訟の提起について、取消訴訟における最高裁判所の判例及び学説の展開状況を整理し、判例法理を批判的に考察する。最後に、2.3では、新たな利益の承認による原告適格の可能性を追究するために、景観訴訟を素材として、裁判所による判断・認定状況を考察する。

2.1 都市づくり行政決定の法的構造と課題

2.1.1 行政決定の段階的構造

都市法領域での行政決定は、大きく分けて3つの段階からなっている。そこでの法的効果は、各段階が連なって最終的に生じる場合もあれば、個別的決定の段階のみが問題とされる場合もある。ここでは、各段階における法的特徴を把握する。

①非拘束的計画（基本構想・基本計画）

非拘束的計画の代表例は、基本構想、基本計画、あるいは要綱である。これらの決定は、主として政治過程で行われ議会の関与が認められるものもある。しかし、法的効果を生じないのが通例である。

この段階では、一般的関与の必要性は、政治的レベルにおいて認められる。しかし、具体的な法的利益に依拠するものとしては構成されないため、ただちに取消訴訟等の提起は考えられず、原告適格

の問題は生じない⁷⁰⁾。政治的性格が優位であることに対応して、政治的民主主義論・参加論が課題であり、参加的利益の法的保障の問題が焦点となる。

②拘束的計画（用途地域）

拘束的計画の代表例は、用途地域である。この段階では、計画決定が関係住民に対して何らかの拘束的な法的効果を生じさせる。そのため、従来から、この段階での計画決定に対する争訟的コントロールが問題になってきた。

この段階における特徴は、用途地域による土地利用規制にみられる面的制限を生じることである。法的な意味では、所有権を中心とする財産権規制に対して、財産権を規制することの可否・是非のみが議論の対象とされてきた。そのため、住環境における事実上の悪影響は、顧みられなかったのである。

③行政処分（開発許可・建築確認）

最後に、具体的に住民の権利・義務に変動を及ぼす典型的な段階は、個別的行政決定である。本来、この領域での行政決定は、開発許可などの申請にかかる行政処分が通例である。

開発許可や建築確認では、近隣者等に対する具体的な影響を全般的にみていくという方法はとられていない。法令として確立した権利・利益のみが法的プロセスの中で考慮すべき対象になっている。言い換えると、権利義務に関わるものと事実上の影響とされるものとが切り離され、後者は法的なものとされないことによって行政処分上無視され、住環境に対する悪影響のかなりの部分が放置されてきたのである。

2.1.2 行政決定の課題

ここでは、建築隣人の視点から裁判例を類型化しながら、各段階における行政決定上の課題を考察する。

①行政計画の処分性否定

基本計画などの非拘束的計画における住民からの監視・統制は、伝統的な政治過程によるものである。ここでは、政治過程において住民に共通する利益への十分な配慮がなされたか、が焦点となる。

次に、用途地域の指定などの拘束的計画については、事前手続とともに決定行為の法的統制論が大きな課題になってきた。ここでは、計画決定行為の争訟対象性（処分性）の否定が判例の基調として継続している。その論拠は、行政計画のうち、非完結的計画については、計画段階で争わなくても後続の処分段階で争えるので、争訟の成熟性がなく、裁判を受ける権利の侵害にはならないというのである。一方、完結的計画については、一般的な効果を有する法令類似の行為であるとして、処分性を認められていない。例えば、なんらかの都市計画があるとして、「当該都市計画・地区計画がそもそも違法だ」と主張し、計画そのものを直接訴訟の対象にした、高円寺青写真判決（最大判昭41・2・23）⁷⁵⁾、盛岡用途地域指定判決（最判昭57・4・22）⁷⁶⁾、地区計画判決（最判平6・4・22）⁷⁷⁾がある。

よって、非拘束的計画、拘束的計画のいずれにおいても、争訟対象性は、認められていない。しかし、学説は、一般に処分性を容認し、判例理論に同調するものはないといっている。

②行政処分と建築隣人

都市法領域での授益的な個別行政決定については、建築隣人の利益侵害のみが問題になる。この問

題については、一般的に行政処分に対する第三者の原告適格否認の原則を前提として、これをいわば例外的に拡大しようとしてきた。これが、行政事件訴訟法制定後の理論的な努力である。そこで、行政処分と原告適格の認否の状況について、主な裁判例を挙げておく。判決名の冒頭に付している「○」は、原告適格が認められた事例、「×」は否定された事例である。〈 〉内は、原告適格の判断における争点を示す。

A グループ：なんらかの都市計画があるとして、「当該都市計画・地区計画の定めに従って、違法に建築確認が出された」と主張し、単に違法な建築確認を争った事例

- 建築確認取消訴訟（東京高決平11・8・2）⁷⁸⁾ 〈接道違反による延焼の危険〉
- 建築確認取消訴訟（京都地判平7・11・24）⁷⁹⁾ 〈接道違反による隣地建物財産保護〉
- 建築確認取消訴訟（名古屋地判平9・7・25）⁸⁰⁾ 〈用途地域違反〉
- ×建築確認取消訴訟（東京地判平11・9・22）⁸¹⁾ 〈マンションの接道違反に対し10m以上離れている隣人の日照・採光・通風・災害の危険〉

B グループ：なんらかの都市計画があるとして、「当該都市計画・地区計画の定めに従って、違法に許可が出された」と主張し、許可そのものを争った事例

- ×用途例外建築許可取消訴訟（最判昭60・11・14）⁸²⁾ 〈市民センター・生活環境〉
- がけ崩れ危険地開発許可取消訴訟（最判平9・1・28）⁸³⁾ 〈生命・身体の安全〉
- 建築基準法の総合設計許可取消訴訟（最判平14・1・22）⁸⁴⁾ 〈倒壊・炎上〉
- 建築基準法の総合設計許可取消訴訟（最判平14・3・28）⁸⁵⁾ 〈日照阻害〉
- 隣地斜線制限緩和認定処分取消訴訟（東京高判平9・3・26）⁸⁶⁾ 〈日照阻害〉
- ×風致地区許可取消訴訟（横浜地判昭和59・1・30）⁸⁷⁾ 〈静寂・景観・がけ崩れ・風致〉
- ×用途例外建築許可取消訴訟（東京地判昭60・1・31）⁸⁸⁾ 〈騒音・悪臭・生活上の利益〉

このように、A・Bグループにおける原告適格は、相隣関係において生命・身体に重大な影響をもたらす場合に認められつつあるが、一般的な環境上の利益のケースでは否定されたままである⁸⁹⁾。

③事実上の悪影響と建築隣人

事実上の悪影響は、争訟レベルで捕捉すべきものとは考えられてこなかった。この点、現代的、とくに都市的な紛争において、争訟の対象が狭すぎるとして議論の焦点とされてきた。例えば、都市計画法は立法目的として「都市の健全な発展と秩序ある整備を図」ることを第1条で述べ、憲法構造が「個人の尊重と公共の福祉」を規定する13条と、「国民の生存権と国の社会保障的義務」を規定する25条を柱とする人権体系をもちながら、具体的争訟の場面では「財産権」について規定する29条を基礎に判断される、という事態が続いている。

C グループ：なんらかの都市計画があるとして、都市計画や建築基準法には適合しているが不当だと主張し、建築隣人の事実上の利益に反していることを訴訟の対象にした事例

- 検査済証交付取消訴訟（東京高判昭59・4・16）⁹⁰⁾ 〈近接建築による火災・日照阻害〉
- ×建築確認取消訴訟（高松高判平10・4・28）⁹¹⁾ 〈公衆浴場による騒音・排気ガス〉
- ×建築確認取消訴訟（岡山地判平11・8・3）⁹²⁾ 〈近接建築において延焼のおそれのある部分を越える隣人の火災延焼〉

このように、Cグループにおいて原告適格が認められるのは、争点が実質的な民民間紛争であり、法益侵害の直接的な原因が処分の効果ではなく、処分の名宛人の行為による場合に限られている。

以上のように、多数の判決をグループごとに集合体として分析した。その結果、行政訴訟は、いずれの段階においても建築隣人の住環境面の利益を排除する役割を担っているのである。

2.2 第三者による行政訴訟の展開と課題

本節では、第三者による取消訴訟における最高裁判所の判例及びそれに関する学説がどのように展開してきたのかを考察し、判例法理の課題に言及する。

2.2.1 最高裁判例の展開状況

①原告適格の判例法理

行政訴訟による救済は、個別の法令で保護された権利や利益が、その法令に基づく処分によって侵害された場合に提起できるにすぎない。すなわち最高裁による原告適格の判例法理は、次のように整理することができる。

最高裁によれば、行政事件訴訟法9条の「法律上の利益を有する者」とは、「当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者」を指す。

そこでいう法律上保護された利益とは、「当該処分を定めた行政法規が、不特定多数者の具体的利益をもつばら一般的公益の中に吸収解消させるにとどめず、それが帰属する個々人の個別的利益としてもこれを保護すべきものとする趣旨を含むものと解される場合には、かかる利益」をも含むものとされている⁹³⁾。

そして、行政法規が、そうした趣旨を含むか否かは、「当該行政法規の趣旨・目的、当該行政法規が当該処分を通して保護しようとしている利益の内容・性質等を考慮して判断すべきである」とされている⁹⁴⁾。

かかる法律の個別的利益保護の趣旨は、「直接明文の規定はなくとも、法律の合理的解釈により当然に導かれる」こともあり⁹⁵⁾、個々人の個別的利益としても保護すべきものとする趣旨を含むか否かは、「当該行政法規及びそれと目的を共通する関連法規の関係規定によって形成される法体系」をも斟酌して判断されることになる⁹⁶⁾。最高裁は、基本的には、この判決を基礎として緩和の方向を模索しているものと認識される⁹⁷⁾。

②原告適格の消極化要因

原告適格の判断基準は、処分の根拠法令に求められている。しかし、その背景には、法令の定め方などの個別事情を超えて、原告適格の否定に結びついているものがある。それは、実質的民民間紛争、法益性の低認知、法益享受者の不特定性の3つに類型化することができる⁹⁸⁾。

まず、実質的民民間紛争において原告適格が認められるのは、当該処分によって何らかの受忍義務を建築隣人が負っている場合である。仮に、処分による受忍義務がないとされる事案では、訴訟上の受け皿は民事訴訟とされる。実質的民民間紛争の代表例と目される隣人訴訟では、判例理論においても原告適格が認められつつある。しかし、一般的な環境上の利益については否定されたままである。

次に、法益性の低認知については、法益自体が、その属性として法的に保護されるものであることを最高裁が否定的に評価しているとみられる。

最後に、法益享受者の不特定性については、主張されている法益主体が不特定多数に及ぶため、結果として何人も原告適格を有することになり得る事案がある⁹⁹⁾。そのため、こうした利益は、法益と

して未確立であるとも言われている。

2.2.2 学説の展開状況

ここでは、第三者による行政訴訟の提起について、学説の展開状況を整理する。まず、1962年の行政事件訴訟法施行後、行政による違法な権利変動行為に対して、「なんらか特別のマイナスの影響を蒙る者に限って」抗告訴訟の原告適格を認めるべきとする説が論じられた¹⁰⁰⁾。その後、1970年代には、実定法規の規定にとらわれることなく、国家権力によって直接・間接に裁判上の保護に値するほどの実質的不利益を受けた者には、取消訴訟による保護を与えてもよいとする説が展開された¹⁰¹⁾。この説は、取消訴訟の場において、保護されるべきと判断されれば法律上の利益とみなすべきというものである。これが、学説の主流となり、下級審でも採用される例が多く出た。

これに対する反応は、実務的理論としての法律上保護された利益説の巻き返しと、1978年の主婦連ジュース表示事件最高裁判決¹⁰²⁾である。その後の展開は、法律上保護された利益説の限定的・厳格な適用となっていく。しかし、学説は、このような動きを批判していた。とくに、単純な拡大論から内容に応じた議論が展開され、法律上保護された利益説と保護に値する利益説の原理的相対化の方向が主たる議論となる。ここで、保護に値する利益説的立場からはその理論的詰め甘さが指摘され、法律上保護された利益説的立場からは新潟空港最高裁判決¹⁰³⁾による修正傾向をフォローする議論が展開される。修正保護された利益説といってもよいであろう。

1990年には、「私益の積み重ね・集合で、政治的少数派の救済の必要があるもの」や、「環境訴訟のように自分だけではないという訴訟については、立法論としては団体訴訟のほかに、10人集まれば原告適格があるという制度も考えられ」¹⁰⁴⁾ている。また、「団体訴訟を一定要件の下に一般的に容認する定めをすることが望まれ」、「団体訴訟の原告適格は、個人でなく『関係分野における代表的団体』にのみ法認される」とするものもある。このときの訴えの利益は、「団体固有利益ではなく、構成員諸個人の生活利益を擁護していく団体の『代表利益』」¹⁰⁵⁾とする。さらに「当該処分又は裁決によって現実に不利益を受けるおそれを有する者」¹⁰⁶⁾とすべきという主張もある。

その後、1998年には、両説の接近が指摘されている。すなわち、公益として捉えられる場合でも、原告の利益が抽象的ではなく、個人に密接な関係として立法上の公益と原告の利益が相互に裨益し合うという関係にある場合がある。この場合、原告適格を認めて当然であるという¹⁰⁷⁾。つまり、原告自身の個別的利益に特別に関われば、公益であっても原告適格を認めてよい、という枠組みの設定である。

この論理は、次の主張とも共通性を持つといえる。すなわち、最高裁のとり法律上保護された利益説で原告適格を認めた例は、行政事件訴訟法成立以降22裁判例のみである。その際、原告適格を認めた要素は、距離制限、日影、原子炉災害防止、生命身体への危険である。よって、これ以外の要素を認めるのは極めて偶然的である、と分析している。そして、原告適格を考慮する立法がそもそも少数であり、公益と私益の区別を意識していないので、法令に直接に書かれることは稀である。したがって、法律上保護された利益説は適切な基準ではないとする¹⁰⁸⁾。

また、法令の文言については、被告となる行政庁が、事実上の立法者として訴訟を提起されないように、住民の個別的な利益を守るという趣旨に解釈されないように工夫している、との指摘がある¹⁰⁹⁾。

2.2.3 判例法理への批判

原告適格論の理論的焦点は、公益保護規定から個別的利益保護の要素を導き出す方法にある。学説は、判例が公益からの個別的利益の導出について、あまりに狭い解釈にとどまっている点を批判している¹¹⁰⁾。また、その反面、個人の主観的権利・利益の救済手段としての行政訴訟観が、行政活動の裁判的統制手段としての機能を弱体化させているという課題がある。

行政事件訴訟法の規定と最高裁の解釈によれば、個人の主観的権利・利益の救済手段を念頭に置いていることが明らかである。つまり、①取消訴訟の対象となる行政処分とは、「その行為によって、直接国民の権利義務を形成またはその範囲を確定することが法律上認められているもの」¹¹¹⁾であり（処分性）、②訴えを提起できる者は、「行政処分により自己の権利利益を侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者」に限られ（原告適格）、③本案審理において原告が主張しうる違法事由は、原告の法益に関係のあるものに限られ（同法10条1項）、④取消判決は、そうした権利・利益を現実には救済できる場合にのみ下される（狭義の訴えの利益）のである。

このような「司法としての行政訴訟」観は、取消訴訟の発動動因、対象となる行政活動、その適法性判断の基準となる規範などを、あまりに限定していると言われている。本来、行政訴訟は、主観的要素と客観的要素との有機的結合の上に立脚した訴訟形態である。したがって、主観訴訟と客観訴訟を峻別するのではなく、その中間領域にある利益を可能な限り主観訴訟の枠内に取り込むことが、課題となるのである。

2.3 地域的共通利益の承認による原告適格の可能性

本節では、一定の限られた地区内の住環境において享受できる利益を「地域的共通利益」として位置づけることにより、原告適格の新たな可能性を見出すことを追究する。

2.3.1 個別的利益

従来、近隣関係における原告適格は、日照、距離制限（公衆浴場の許可）、争訟の根拠についての手続規定（保安林指定の解除）がある場合に認められている。その理由としては、法律が保護していることと、利益の個人的帰属性が明確であることが考えられる。このような近隣関係では、かなり具体的な利益が主張されている。すなわち、日照は、建築基準法上の根拠条文から導かれ、距離制限は営業権の侵害になるという論拠である。

ところが、これらは、古典的な意味での権利ないしは法的利益であって、美観や風致といった住環境面の共同利益とは無関係である。また、手続規定の存在は、偶然性にかかるものである。よって、これらは近隣を対象にはしているが、個別的利益にすぎないと考えられる。

2.3.2 地域的共通利益

第三者の利益は、一般公益に吸収解消されると解される限り、それは「法律上の利益」にはならない。よって、判例理論に対する批判をより説得力のあるものとするためには、第三者の利益が「行政法規の保護範囲」内に位置し、一般公益に吸収解消されることがない利益であることを論じなければならない¹¹²⁾。そこで、一般公益に吸収解消されず、生命・健康等のように個々人の個別的利益にも該当しない、独自性を有する利益とは何かが問題となる。

この問題について、新たな学説では、大気汚染の防止や環境保護を目的とした行政法規から多数の住民が享受する諸利益を、「共同利益」ないし「集团的利益」という第3の利益類型として把握すべきであり、行政法の特質の一つは、かかる集团的利益や共同利益を一般公益から区別してそれ自体を保護することにあるとする¹¹⁹⁾。そして、かかる独自の利益類型の存在を肯定しない限り、判例理論が立脚している「一般公益への吸収解消」論に対して、平行線を辿ってしまうという。

新たな学説では、このような前提から、保護法益を2層からなる同心円上に捉えている。内側の円内には、行政法でも民事法でも同様の保護を受けることができる、生命・身体、人格権、受忍限度を超えた侵害から保護される利益が位置づけられる。内外の円の間の層には、生命・身体に直接影響しない程度の生活利益、危険施設からの安全性確保の利益、定期的な鉄道利用者の利益、住環境・町並み・眺望等に関わる利益が位置づけられる。これらの諸利益は、言い換えれば、地域住民や一定区域内の公共的サービスの利用者に共通の「共同利益」であり、行政の権限行使を通じてこの利益にまで法の保護の網を積極的に及ぼす点に行政法規の特質がある。さらに、共同利益は、絶対的な保護を受けられる利益ではなく、むしろ他の公的又は私的な諸利益あるいは共同利益との調整を経て制限される利益と考えられる。

よって、今後は、共同利益の一つとして捉えられる住環境面の「地域的共通利益」の観念を率直に承認することを考えていくべきである。そして、個々人が自己の利益として享受している地域的共通利益を、可能な限り主観訴訟の枠内での救済対象に取り込むことを目指すべきである。

2.3.3 景観利益に基づく訴訟の承認

ここでは、地域的共通利益を具体的に捉えるために、その一つと思われる景観利益について、景観訴訟を素材として裁判所による景観利益の判断・認定状況を考察する。

①国立マンション行政訴訟

1999年、東京都国立市において、地域住民が暗黙のルールに従って景観を守ってきた、通称「大学通り」沿いに、高層マンションの建設計画が明らかになった。住民と市は、地区計画の決定及び建築条例の制定で対抗した。しかし、条例施行の時点で、事業主は、確認済証を得て「根切り工事・山留め工事」といわれる作業を開始していたため、この段階が建築基準法3条2項に該当して旧基準のままで建築できるのか、が争点の一つとなった。

行政訴訟（法定外抗告）の1審判決¹¹⁹⁾は、自らの財産権制限を受忍することによって具体的な景観に対する利益を享受しており、一人でも違反する者がいると公益目的の達成が困難になることを考慮して、「法律上保護された利益」として次の通り景観利益を承認した。

「本件建築条例及び建築基準法68条の2は、大学通りという特定の景観の維持を図るという公益目的を実現するとともに、本件建築条例によって直接規制を受ける対象者である高さ制限地区地権者の、前記のような内容の大学通りという特定の景観を享受する利益については、個々人の個別的利益としても保護すべきものとする趣旨を含むものと解すべきである。」

この判決は、区域指定型の規制において、地権者の利害関係のありように着目し、互換的利害関係¹²⁰⁾の考え方を取り入れて「法律上保護された利益」を認めたものとして重要な意義をもつと考えられる。

控訴審判決¹²⁰⁾は、本件訴訟を却下した。1審では、建築基準法3条2項にいう「現に建築の工事中の建築物」には当たらないため本件建物違法と判断した上で、違法部分に対する是正命令権限を行

使しないことによって原告らが被害を受けると主張する日照、景観、環境の利益が同法によって法律上保護された利益に該当するか、について検討が行われた。ところが、控訴審では、「現に建築の工事中の建築物」に当たると判断したため、景観利益については何ら述べられていないのである。

②国立マンション民事訴訟

民事差止訴訟の1審判決¹¹⁷⁾は、長年にわたり景観を守るために努力してきた地権者に対し、景観の維持を求める利益（景観利益）を認める初の判断を、次のようにした。

ある特定の地域や区画において、建築物の高さや色調、デザイン等に一定の基準を設け、相互に遵守した結果として独特の街並みが形成され、社会的にも認知されて土地に付加価値を生み出している場合がある。このようなとき、抽象的な環境権や景観権といったものが直ちに法律上の権利として認められないとしても、地権者らは、「土地所有権から派生するものとして、形成された良好な景観を自ら維持する義務を負うとともにその維持を相互に求める利益（景観利益）を有するに至ったと解すべき」である。

地権者らは、70年以上にわたり、公法上の規制の有無にかかわらず自己の所有権の行使に一定の制約を課し、相互の自制と努力によって大学通り及びその周辺の良好な景観を保持してきた。その反面、被告は、このようにして築かれた景観を、「公法上の規制がないことに目を付け、住民や行政らの反対にも耳を貸すことなく、建築を開始し、周囲の環境を無視し、景観と全く調和しない本件棟を完成させ、しかも周辺地権者らが築いてきた景観利益を逆に売り物として、本件建物の販売に踏み切った」。よって、本件建物を建築したことは、原告らの景観利益を、受忍限度を超えて侵害するものであり、不法行為に当たる、としたのである。

しかし、控訴審判決¹¹⁸⁾は、「限度を超える景観被害は認められない」として、景観利益を侵害する高さ20メートルを超える部分の撤去を命じた1審判決を取り消し、住民側の請求を棄却した。判決では、景観権、景観利益について「景観は行政施策により保護されるべきで、個々の住民が具体的な権利・利益として景観を享受する地位を持つとは言えない」とし、個人の利益を認めなかった。さらに、景観形成のあり方について、「行政が主体となり整備されるべきで、住民はその過程で積極的な参画が期待されている」と指摘し、「景観に対する個人としての権利・利益を承認すれば、かえって良好な景観形成を妨げる心配がある」と判示した。

しかし、この判決は、景観に対する個々人の個別的利益を否定しているものの、地域的共通利益の存在を否定しているわけではない、とも考えられるのである。

結 論

1. 検討の結果

「1. まちづくり法」では、まちづくりの手続規定を素材として検討した。その結果、序論の図1において、3つの円が重複する部分にある「地区計画の住民提案」を行うための手続条例を定める場合、住民が地区の状況に応じて規制項目を取捨選択できるように定型化した基準（1.2.3 図2 住民申し出の基準）を示しておき、ほぼ同様の審査基準を定めて行政裁量を縮減することを提案した¹¹⁹⁾。これにより、住民が主導的立場から住環境面における「地域の管理計画」を提案することが現実のものとなる。しかし、建築隣人の個別利益には至らなかった。

そこで、「2. 原告適格論」において、景観訴訟及び新たな学説を素材として検討した。その結果、

地域的共通利益が当該地区における共同的利益として承認されることにより、建築隣人の原告適格が認められるみちが開けた。しかし、いかなる場合に承認されるのか、という点が曖昧なまま残された。

2. 分析視角の結合効果

まちづくり法と原告適格論の何れか一方では問題の解決を図ることが困難であるため、これらの結合を試みた。その結果、地区計画の住民提案手続条例が重要な意味を持つことがわかった。

まず、序論の図1をもとに説明すると、①のまちづくり法では、良好な住環境を創出することはできて、そこでの利益は住環境面での共通利益（一定の限られた地区内での公益）であるため、原告適格の要件とされる個別利益（個々人の個別的利益）は得られなかった。よって、訴えを提起できなかった。また、②の原告適格論では、提訴するためには個別利益が求められるが、建築隣人の住環境面における利益は一般公益に吸収解消されるのが通例であるため、ここでも訴えを提起できなかった。

そこで、①のまちづくり法では、矢印の方向に向かい、地区計画の住民提案手続条例に定めておく「住民申し出の基準」を取り入れることにより、個々の土地所有者がもつ「個人の利益」を規制項目ごとに取り込むことが可能になる。すなわち、この基準に基づいて形成された良好な住環境は、合意率と地区の広狭に応じて規制項目が選択された（個別利益が集合した）結果のあらわれとなる。よって、規制項目が選択された範囲内において、個別利益が有効に反映されたものとして考えられるのである。

また、②の原告適格論では、矢印の方向に向かい、同条例に定めておく「住民申し出の基準」を用いることにより、住民自治に基づく「地域の利益」を取り込むことが可能になる。すなわち、この基準に基づいて形成された良好な住環境は、合意率と地区の広狭に応じて規制項目が選択された（個別利益が集合した）結果のあらわれとなる。よって、規制項目が選択された範囲内において、共通利益の視点から原告適格が承認されるみちが開けることになる、と考えられるのである。

3. 建築紛争への効果

以上のことを、建築紛争に当てはめて考えた場合、「住民申し出の基準」を用いることにより、次のような効果を見出すことができる。第1に、事前予防的に住環境に対するルールを詳細化し、住環境面の保全・創出を図ることが可能になる。第2に、紛争になった場合、地域的共通利益が承認されれば原告適格が認められるみちが開ける。第3に、合意率と地区の広狭に応じて規制項目を選択できるため、効率的な制度活用が可能になる。第4に、地区内で各種の許可申請（用途・総合設計・その他）が行われたとしても、特定行政庁が許可処分をする際の裁量を抑制する効果が得られる。

以上から、「住民申し出の基準」を用いることにより、地区計画における建築隣人の住環境面における法的利益を位置づけることができるのである。

4. 今後の課題

最後に、本稿では、まちづくり法と原告適格論の結合を論理的に補強することが課題として残されている。この点については、今後、ドイツにおける行政法上の隣人保護に関する議論として、ドイツの地区詳細計画を制定する際の規範統制訴訟、及び建築許可に対する建築隣人訴訟を素材として、これらの判例・学説を分析し、援用することを予定している。

注

- 1) 要綱行政は、1967年の兵庫県川西市にはじまり、1975年の武蔵野市給水拒否事件へと展開していった。詳しくは、兼子仁『自治体法学』（学陽書房・1988年）213～222頁を参照。
- 2) 本稿の「建築隣人」は、単なる隣人だけではなく、マンション等の建築行為によって自己の法的に保護された利益を害されうる周辺住民を意味する。
- 3) 都市計画法8条1項1号に定められている用途地域のうち、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域を指す。
- 4) 建築紛争の件数についての統計は、行政ではとられていない。そこで、根来冬二『マンション建物紛争解決ノウハウ』（築地書館・2003年）2頁によると、ここ10年間での被害者数は、約800万人に上る。また、紛争の特徴は、時代ごとに区分してみると、①1980年代のバブル期には、都市の拡大が見込まれてマンション建設は郊外へ広がり、そのぶん既成の住宅地では敷地にゆとりのある高級マンションが建設されたので紛争は減少し、②1991年のバブル以降は、不良債権の現金化のために利益だけを求めたものが建設されたので紛争は激化し、③1998年以降は、相次ぐ規制緩和とともに銀行や大企業の所有地が放出されて規制限度ギリギリの計画をたてるため、思わぬ紛争を引き起こしている。参照、同163頁以下。
- 5) 現行法制度は、開発・建築行為を原則として自由とし、問題がある場合に例外的に規制するという考え方をとっている。例えば、土地について都市計画法の開発許可は、行政庁の裁量を認めるが、一定の基準を満たす場合には許可すべきことを「開発許可をしなければならない」（33条）と命じている。また、建物について建築基準法の建築確認は、規定に適合することを確認したときは、「確認済証を交付しなければならない」（6条4項）としている。参照、磯崎初仁「法律上の許認可基準と条例制定に関する一試論」都市問題研究54巻11号（2002年）42頁以下。
- 6) 藤田宙靖「土地基本法第二条の意義に関する覚え書き」金子宏先生古稀祝賀『公法学の法と政策（下）』（有斐閣・2000年）701頁以下によると、都市計画法の開発許可制度は、開発の自由を前提として認めた上で「健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保」（同法2条）するために必要最小限度の規制を行う、という発想から出発している。さらに、建築基準法は、土地の上に建築する自由があることを前提として認めた上で、公共の福祉の見地から必要な限りにおいて最小限の規制のみを行うことを目的としている（同法1条）。よって、土地利用・建築規制においては、必要最小限度の規制という見地が明らかに貫徹されているという。
- 7) 原田純孝「都市の発展と法の発展」岩波講座『現代の法9——都市と法』（岩波書店・1997年）31頁以下は、都市政策の経済成長政策への従属のもとで、「都市・土地法制は、経済の論理と生活の論理とのせめぎ合いについては自ずから前者を優先して選択」していることを指摘する。また、青木仁『快適都市空間をつくる』（中公新書・2000年）68頁以下は、旧建設省での実務経験から、経済成長のために生産一辺倒の都市論に沿って都市計画や建築規制が行われてきたが、その根底には都市自体を巨大な生産装置として構想する底意があることを指摘する。
- 8) 五十嵐敬喜『都市はどこへ行くのか』（建築資料研究社・2000年）150頁以下は、都市計画は国が行うものであり、国がメニューを定めて自治体を実施するというシステムが明治以来一貫して今日まで継承されており、自治事務に対する様々な制約となっていることを指摘する。
- 9) 自治体は、法令や条例に基づいて義務を課し、又は権利を制限することが法定化された（地方自治法14条2項）。さらに、建築隣人への配慮を求める行政指導は、「相手方の任意の協力によってのみ実現されるものである」（行政手続法32条1項）ことから、任意性という制約を伴う。また、違反建築物

に対して必要な措置命令を取るか否かは、特定行政庁の裁量（建築基準法9条）に任されている反面、行政訴訟の提訴には厳格な訴訟要件（処分性、原告適格、出訴期間）が求められる。この点については、湯川二郎「行政訴訟の現状とこれからの課題」山村恒年編著『市民のための行政訴訟制度改革』（信山社・2000年）22頁以下を参照。

- 10) 小早川光郎編『分権改革と地域空間管理』（ぎょうせい・2000年）は、分権型社会において、自治体による「地域空間管理」という視点から、土地の開発・利用の規制、都市計画、まちづくり行政などの事務を捉え直すことを試みている。
- 11) 本稿では、都市法並びにこれに基づく命令及び条例（「委任条例」）に、自治体が地方自治法に基づいて定める条例（「自主条例」）を併せたものを「まちづくり法」という。
- 12) 同法9条に第2項が加えられ、原告適格の判断に考慮事項が入ったが、その範囲は不明確なままである。
- 13) 五十嵐敬喜・小川明雄『都市計画——利権の構図を超えて』（岩波書店・1993年）175頁以下は、自治体と住民の立場から都市法を捉えている。また、五十嵐・前掲注8）178頁以下は、条例制定権の限界に挑んだ事例として、神奈川県真鶴町の「美の条例」について述べている。
- 14) 小林重敬編著『地方分権時代のまちづくり条例』（学芸出版社・1999年）は、先進的な自治体によるまちづくり条例（自主条例）の事例研究に取り組み、その後、同『条例による総合的まちづくり』（学芸出版社・2002年）は、分権化によって法律に位置づけられた条例（委任条例）に基づく総合的まちづくりを追究している。
- 15) 両説の中間領域に位置する利益については、司法制度改革推進本部行政訴訟検討会が2004年1月6日に公表した「行政訴訟制度の見直しのための考え方」が参考になる。これに盛り込まれた4つの考慮事項により原告適格が認められる可能性のある者として、①空港・道路周辺の関係住民、②環境影響評価法の対象事業の関係地域住民、③近鉄特急事件の定期券利用者等が議論の対象とされている。住環境における建築隣人の利益もこれらの利益と同様に特定された第三者の利益であるため、同様の位置づけが望まれる。参照、大久保規子「行政訴訟の原告適格」ジュリスト1263号（2004年）50頁以下。
- 16) 国立マンション行政訴訟（東京地判平13・12・4判時1791号3頁）。
- 17) 景観法（平成16年法律第110号）は、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における規制を盛り込んだ我が国で初めての景観についての総合的な法律である。
- 18) 参照、亘理格「行政訴訟の理念と目的」ジュリスト1234号（2002年）8頁以下。
- 19) 都市計画法16条3項において「市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる」と定められた。前項は「都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。」なお、17条の2も参照。
- 20) 参照、岩橋浩文「地区計画の活用を促す住民申し出制度の基準案（上）（下）」地方自治職員研修508号・509号（2004年）84頁以下。
- 21) 本稿では、一定の限られた地区内の住環境において享受できる利益のことをいう。この利益は、一般的公共利益に吸収解消されず、個々人の個別的利益でもない、第3の利益として考えられる。
- 22) 土地法の視点からは、渡辺洋三・稲本洋之助編『現代土地法の研究（上）（下）』（岩波書店・1982年・1983年）が代表的研究である。また、相隣関係の視点からは、秋山靖浩「相隣関係における調整の論理と都市計画との関係」早稲田法学74巻4号（1999年）259頁以下がある。

- 23) 参照、大橋洋一『行政法 現代行政過程論』(有斐閣・2001年) 304頁以下。
- 24) 参照、中川義朗「多極的行政法関係における『第三者』の手続的地位論序説」手島孝先生古稀祝賀論集『新世紀の公法学』(法律文化社・2003年) 256頁以下。
- 25) 五十嵐・小川・前掲注13) 16頁以下では、絶対的土地所有権、線・色・数値による都市計画、国家主導、メニューの追加方式の4点を挙げている。
- 26) 稲本洋之助「土地所有権と土地利用権」渡辺洋三・稲本洋之助編『現代土地法の研究(上)——土地法の理論と現状』(岩波書店・1982年) 75頁は、土地利用権と土地所有権を法律上の問題としてみる限り両立する関係におかれた2つの私権とする。
- 27) 参照、五十嵐・小川・前掲注13) 17頁以下。
- 28) 参照、五十嵐・前掲注8) 168頁以下。
- 29) 吉田克己「現行法のパラダイムと土地基本法」本間義人・五十嵐敬喜・原田純孝編『土地基本法を読む』(日本経済評論社・1990年) 49頁。
- 30) 成田頼明『土地政策と法』(弘文堂・1989年) 216頁は、昭和40年代に都市計画法の全面改正をはじめ、農振法の制定、地価公示法の制定、土地税制の改善、都市再開発法、国土利用計画法の制定などの立法措置がとられ、土地利用に対するコントロールが強化されたが、諸外国に比べてまだ「建築の自由」がかなり幅広く認められているという。
- 31) 日笠端編『土地問題と都市計画』(東京大学出版会・1981年) 30頁。
- 32) 高橋寿一「『建築自由・不自由原則』と都市法制」原田純孝編『日本の都市法Ⅱ』(東京大学出版会・2001年) 40頁は、建築自由の原則を、ある土地を建築的利用に供する際に周囲への影響を考えるとなく専ら土地所有者の意思のみで自由に建築行為を行いうる法制度上の原則と捉えている。また、参照、寺尾美子「都市計画における公共性・法・参加」都市問題90巻6号、1999年、23頁以下。
- 33) 基幹的法律として、都市地域には都市計画法、農業地域には農業振興地域整備法、森林地域には森林法、自然公園地域には自然公園法、自然保全地域には自然環境保全法がある。また、農地については、これらの区分と関係なく農地法の規制が重要な役割を果たしている。
- 34) 例えば、都市再開発法、土地区画整理法、新住宅市街地開発法、新都市基盤整備法などの各法律。
- 35) 道路、河川、公園、水道、下水道などに関する各法律。
- 36) 参照、成田・前掲注30) 207頁以下。
- 37) 参照、原田純孝「理念なき土地基本法と土地政策の行方」法律時報62巻2号(1990年) 2頁以下。
- 38) 日本における土地利用規制の全体像を考察したものとして、磯崎初仁「分権時代の政策法務」(北海道町村会・1999年) 53～65頁を参照。
- 39) 参照、五十嵐・小川・前掲注13) 14頁以下。
- 40) 参照、藤田宙靖『西ドイツの土地法と日本の土地法』(創文社・1988年) 11頁以下。
- 41) 参照、高橋・前掲注32) 45頁以下。
- 42) 参照、見上崇洋「地方分権・規制緩和下の都市法の課題」原田純孝編『日本の都市法Ⅱ』(東京大学出版会・2001年) 22頁以下。なお、荒秀「建築・開発行政における訴えの利益」法曹時報37巻1号(1986年) 27頁は、規制されるのはまず対象物のあり方であって、その反射として財産権も規制されるという。
- 43) 1970年には「生活空間形成行政」という觀念が、成田頼明・南博方・園部逸夫編『行政法講義(下)』(青林書院新社・1970年) 69頁以下に登場している。
- 44) 原田純孝「序説 比較都市法研究の視点」原田純孝ほか編『現代の都市法——ドイツ・フランス・イギリス・アメリカ』(東京大学出版会・1993年) 8頁。

- 45) 参照、見上崇洋「現代都市法における空間の法的コントロールについて」東京大学社会科学研究所紀要 社会科学研究52巻6号（2001年）6頁以下。
- 46) 遠藤博也『計画行政法』学陽書房、1976年が最初の検討と思われる。
- 47) 大野輝之、レイコ・ハベ・エバンス『都市開発を考える』（岩波新書・1992年）193頁では、住民の参加とは住民に目標を達成することのできる権力を与えることだという。また、権力の伴わない「参加」はなきに等しいともいう。
- 48) 参照、内海麻利「都市計画法改正と委任条例」小林重敬編著『条例による総合的まちづくり』（学芸出版社・2002年）142頁以下。
- 49) 参照、岩橋浩文「地方自治の低下を招く建築確認の民間開放」住民と自治460号（2001年）58頁以下。
- 50) 五十嵐・前掲注8）17頁は、民間開放の本当のねらいは要綱によるこれまでのシステムをつぶすことにあるのではないかと指摘する。
- 51) 五十嵐敬喜『土地改革のプログラム——都市への権利』（日本評論社・1991年）248頁は、指導要綱に基づく水道供給の拒否を最高裁判所が違法としたことについて、「これが日本の成長管理を挫折させている大きな理由」である、と指摘する。
- 52) 参照、岩橋浩文「都市計画制度に頼れない郡部の町づくり——並行条例への期待」地方自治職員研修492号（2003年）82頁以下。
- 53) 参照、北村喜宣「『法定自治事務に関する条例』の可能性（上）」自治研究78巻12号（2002年）46頁以下。
- 54) 1998年1月13日、1次答申「都市計画における役割分担のあり方について」のうち、【都市計画の内容と条例】の部分。
- 55) また、「基本的には、法律で規定するメニュー、内容に沿って、都市計画制度の具体的運用がなされることを想定しており、風致地区内における建築等の規制のように、法目的に対応した規制内容について地域的な行政需要の差が見込まれる場合には、条例への委任を法律上明らかにしている」という。
- 56) 北村喜宣「委任条例の法理論」小林重敬編著『条例による総合的まちづくり』（学芸出版社・2002年）216頁注36は、この背景には総務省が国土交通省の政策に立ち入らないという暗黙の了解があることを示唆する。
- 57) 五十嵐は、条例制定権が認められていない原因として、地方分権の作業が地方分権推進委員会によってではなく、実質上、旧建設省の都市計画中央審議会（基本政策部会）で進められたことを、前掲注8）183頁注2で指摘している。
- 58) 地区計画は、都市計画が都市化促進の利権構造のピラミッドを形成していると指摘されるなかで、住民に実体的規制面へのみちを開く稀な規定である。
- 59) 建築協定は、建築基準法69条以下に規定された法定の協定であり、地域内の関係権利者全員の合意に基づいて同法の内容以上の規制ができる制度である。協定成立後に権利者になった者に対しても効力を有する点で当事者間の契約と異なるが、建築確認及び行政代執行の対象にはならない。参照、大橋・前掲注23）364頁以下。
- 60) 参照、兼子・前掲注1）226頁以下。
- 61) 五十嵐敬喜『都市法』（ぎょうせい・1987年）236頁。
- 62) 参照、成田・前掲注30）217頁以下。
- 63) 参照、五十嵐敬喜『美しい都市をつくる権利』（学芸出版社・2002年）204頁以下。
- 64) 参照、寺尾美子「都市基盤整備にみるわが国近代法の限界」岩村正彦ほか編『岩波講座 現代の法9——都市と法』（岩波書店・1997年）140頁以下。

- 65) 前掲注19) に条文掲載。
- 66) 参照、内海・前掲注48) 147頁表四・三。
- 67) 株式会社技術研究所編『平成9年度地区計画行政研究会報告書 地区計画マニュアル』(全国地区計画推進協議会・1998年) 117頁によると、ほとんどの自治体では住民の合意形成が100%近く図られないと地区計画を認めていない。このような状況を、寺尾・前掲注32) 24頁は、「限りなく全員の同意を得る方向で法制度が運用されているという現実、事実のレベルにおける土地所有の、一種拒否権的な『強さ』を物語っている」という。
- 68) 岩橋・前掲注20) に依拠している。
- 69) 玉川まちづくりハウス編「玉川まちづくりハウスの活動記録」(2000年) 34～35頁によると、80%の合意を得るまでに、2年間で12回の協議会を要している。
- 70) 分権後当初のものは、平成13年国都計第61号。最新版は、平成16年3月31日付け平成15年国都計第210号、第211号。見出しは、Ⅳ－2－1 土地利用－G 地区計画－1－(2) 住民又は利害関係人からの申し出について。
- 71) 前掲注3) に列挙している。
- 72) (財) 都市計画協会『都市計画年報』(2003年) のデータを集計すると、地区計画は全国に3582地区あり、1地区の平均面積は約26ヘクタールになる。広域な事例として、福岡県山田市のように市域(2169ヘクタール) のほぼ全域に地区計画を設定している例もあるが、このうち地区整備計画は3.5ヘクタールにすぎない。
- 73) 同旨、原田純孝「都市にとって法とは何か」都市問題90巻6号(1999年) 11頁。
- 74) 大分新産業都市基本計画訴訟(大分地判昭54・3・25判時925号3頁)。
- 75) 民集20巻2号271頁。
- 76) 民集36巻4号705頁。
- 77) 判例時報1499号63頁。
- 78) 判例タイムズ1057号153頁。
- 79) 判例自治149号80頁。
- 80) 判例自治177号77頁。
- 81) 判例自治203号86頁。
- 82) 判例時報1187号63頁。
- 83) 民集51巻1号250頁。
- 84) 民集56巻1号46頁。
- 85) 判例時報1781号90頁。
- 86) 判例自治174号93頁。
- 87) 判例時報1114号41頁。
- 88) 判例時報1153号140頁。
- 89) 参照、人見剛「原告適格の考え方と条文」ジュリスト1234号(2002年) 34頁は、環境上の利益は法益としての法的保護性が消極的に評価されている可能性があるという。
- 90) 判例自治10号88頁。
- 91) 判例タイムズ992号112頁。
- 92) 訟務月報46巻8号3489頁。
- 93) 長沼ナイキ基地訴訟(最判昭57・9・9民集36巻9号1679頁)。
- 94) もんじゅ原発訴訟(最判平4・9・22民集46巻6号571頁)。

- 95) 伊達火力発電所訴訟（最判昭60・12・17判時1179号56頁）。
- 96) 新潟空港訴訟（最判平元・2・17民集43巻2号56頁）。
- 97) 参照、塩野宏『行政法Ⅱ 第3版 行政救済法』（有斐閣・2004年）112頁以下。
- 98) 参照、人見・前掲注89）34頁以下。
- 99) このケースの典型は、主婦連ジュース訴訟（最判昭53・3・14民集32巻2号211頁）、近鉄特急料金訴訟（最判平成元・4・13判時1313号121頁）である。
- 100) 参照、高柳信一「行政の統制」雄川一郎・高柳信一編『岩波講座 現代法4 現代の行政』（岩波書店・1966年）304頁以下。
- 101) 参照、原田尚彦「行政事件訴訟における訴えの利益」公法研究37号（1975年）79頁以下。
- 102) 最判昭53・3・14民集32巻2号211頁。
- 103) 最判平元・2・17民集43巻2号56頁。
- 104) 阿部泰隆「行政訴訟の基本的欠陥と改革の視点」公法研究52号（1990年）155頁。
- 105) 兼子仁「行政事件訴訟法の改正立法論」公法研究52号（1990年）236～237頁。
- 106) 山村恒年『行政過程と行政訴訟』（信山社・1995年）312頁。
- 107) 参照、小早川光郎「抗告訴訟と法律上の利益・覚え書き」成田頼明先生古稀記念『政策実現と行政法』（有斐閣・1998年）47頁以下。
- 108) 参照、芝池義一「取消訴訟の原告適格判断の理論枠組み」京都大学『京都大学法学部創立百周年記念論文集 第2巻』（有斐閣・1999年）95頁以下及び同『行政救済法講義 第2版補訂版』（有斐閣・2003年）39頁以下。
- 109) 参照、阿部泰隆「行政訴訟制度改革の一視点」ジュリスト1218号（2002年）72頁。
- 110) 阿部・前掲注109）69頁は、私法上は人格権の侵害や受忍限度を超える被害がないと争えないが、行政法上は違法な活動があれば争えると考えている。そして、法律上保護された利益説は誤りではないが「個別具体的に保護された」と解釈するのは、その趣旨に反するという。
- 111) ごみ焼却場事件（最判昭39・10・29民集18巻8号1809頁）。
- 112) 山本隆司『行政上の主観法と法関係』（有斐閣・2000年）497頁は、個々人の個別的利益を客観的秩序へとまとめる（あるいは逆に、客観的秩序から個別利益を読み出す）中間段階に位置する、不特定多数者の集合化された利益を認識することと捉えている。
- 113) 参照、亘理格「行政訴訟の理念と目的」ジュリスト1234号（2002年）11頁以下。
- 114) 東京地判平13・12・4判例時報1791号3頁。参照、角松生史「国立マンション訴訟」法学セミナー584号（2003年）20頁以下。
- 115) 参照、山本・前掲注112）306頁以下。
- 116) 東京高判平14・6・7判例時報1815号75頁。
- 117) 東京地判平14・12・8判例時報1829号36頁。
- 118) 東京高判平16・10・27判例集未登載。
- 119) この考え方は、建築基準法の総合設計制度（同法59条の2）における審査基準を定型化し、許可を経ずに建築確認の手続だけで容積率の割り増しが得られる仕組み（同法52条7項）に類似している。

Positioning of the legal profits in a construction neighbor's aspect of the
residential environment
— From the law of town planning and the visual angle
on standing of plaintiff —

IWAHASHI Hirofumi

The subject of this paper is to improve the legal status of the construction neighbor's with controlling the forming of residential environment. The visual angle of the research is law of town planning and on standing of plaintiff. The material of the research is a procedure regulation and a landscape lawsuit. The attention point in the examination is the habitant proposal procedure regulation and the regional common profit of the area plan.

As a result of the examination, the standard of the procedure regulation could be proposed. Also, in the good residential environment which was created in the area plan, standing of plaintiff based on the common profit found the possibility to be admitted.